

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

松江地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 上 奈 緒

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 1日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月13日 午後 1時10分 場 所 松江地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月30日 午前10時00分 場 所 松江地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月14日 午前10時00分から 令和 6年 5月14日 午後 3時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 大田市五十猛町字高浜
地 番 1534番
地 目 宅地
地 積 498.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番1
地 目 宅地
地 積 400.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番2
地 目 宅地
地 積 47.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番3
地 目 雑種地
地 積 73平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 大田市五十猛町字高浜1534番地
大田市五十猛町字大浦1535番地2

家屋 番号 1534番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.45平方メートル
2階 81.50平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 41.62平方メートル

所有者 A



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 大田市五十猛町字高浜
地 番 1534番
地 目 宅地
地 積 498.89平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番1
地 目 宅地
地 積 400.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番2
地 目 宅地
地 積 47.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番3
地 目 雑種地
地 積 73平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 大田市五十猛町字高浜1534番地
大田市五十猛町字大浦1535番地2

家屋 番号 1534番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.45平方メートル
2階 81.50平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 41.62平方メートル

所有者 A



令和5年(又)第 14号
令和5年12月 6日受理
令和6年 1月 24日提出

現況調査報告書



松江地方裁判所

執行官 澤 江 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 大田市五十猛町字高浜
地 番 1534番
地 目 宅地
地 積 498.89平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 2 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番1
地 目 宅地
地 積 400.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番2
地 目 宅地
地 積 47.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 4 所 在 大田市五十猛町字大浦
地 番 1535番3
地 目 雑種地
地 積 73平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物件目録

5 所 在 大田市五十猛町字高浜1534番地
大田市五十猛町字大浦1535番地2

家屋 番号 1534番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.45平方メートル
2階 81.50平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	島根県大田市五十猛町1534番地 (住居表示 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし)		
土 地	物件 1、2、3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地()		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建 物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類:居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積:1階98.45㎡ 2階81.50㎡		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある	種類:車庫・物置 構造:木造スレート葺平家建 床面積:41.62㎡(課税資料に準拠)	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅、車庫・物置 として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (債務者兼所有者 (土地は共有者))</p> <p>■B (土地共有者)</p> <p>■C (1536番土地 所有者)</p>	<p>(陳述なし)</p> <p>私はAの妹になります。Aは本件建物に1人で居住しています。最近、本件のことで訪問し、話をしました。しかし、普段Aは誰が来ても対応に出ることはありません。</p> <p>私は、物件1～4土地の競売対象外の2分の1の共有者となっています。これは、母が亡くなった後に相続登記が未了だったため、債権者が代位により相続登記されたもので、私は後で知りました。Aとは疎遠で、土地利用については何ら取り決めはありません。買受人になられた方には、私の持分を適価で譲渡してもかまいません。</p> <p>所有する1536番土地上の建物に居住しています。平成18年4月に私が入居したとき、Aに物件4土地を買いたいと申し出ました。しかし、Aは無償で使っていいと述べたため、そのまま使っています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(占有等)

前述の通りであるが、最終的にAとの陳述は取れなかった。

夕方訪問したとき、敷地内に自動車が駐車し、2階の照明がついており在宅は明らかだったが、チャイムを鳴らしても在宅者は出てこなかった。

文書を差し置いてもAから連絡がないため、強制立入調査を実施し臨場した。しかし、駐車場に自動車はなく、室内には誰もいなかった。

1階は、ダイニングリビングにゴミ袋がたくさん置いたままの状態、Aの葉袋や郵便物が存した。2階には暖房を少し前まで使っていたとみられるやや暖かい部室があった。A宛ての郵便物も本件建物に配達されている。最終的にAの陳述は聞けなかったが、Aが1人で居住、占有しているとみられた。

その後、Cの陳述が取れ、Aが居住しているものと判断される。

(物件)

物件1ないし3土地は高台にある一体の土地であり、北側は法面になっている。物件1、3土地は本件主である建物の敷地部分となる。物件2土地は、よう壁を挟んで東側の高い部分が本件主である建物の敷地であり、西側の低い部分が未登記附属建物の敷地となっている。

物件2土地上の未登記附属建物の車庫・物置は、Aの陳述は取れなかったが、課税資料では附属建物とされ、Aが納税義務者となっている。同建物前に子供用三輪車が置いてあり、総合的にAが居宅（主である建物）の附属建物として使用しているとみられる。

本件主である建物内には、ネコなどの小動物の臭いがし、ネコ用のトイレも置いてあった。

(接道)

本件土地は幅員約2.7～5mの大田市所有の道路（1535番4、1534番2土地）に接しているが、市道認定は未了である。

なお、そこから国道9号線までは市道である。

(注釈)

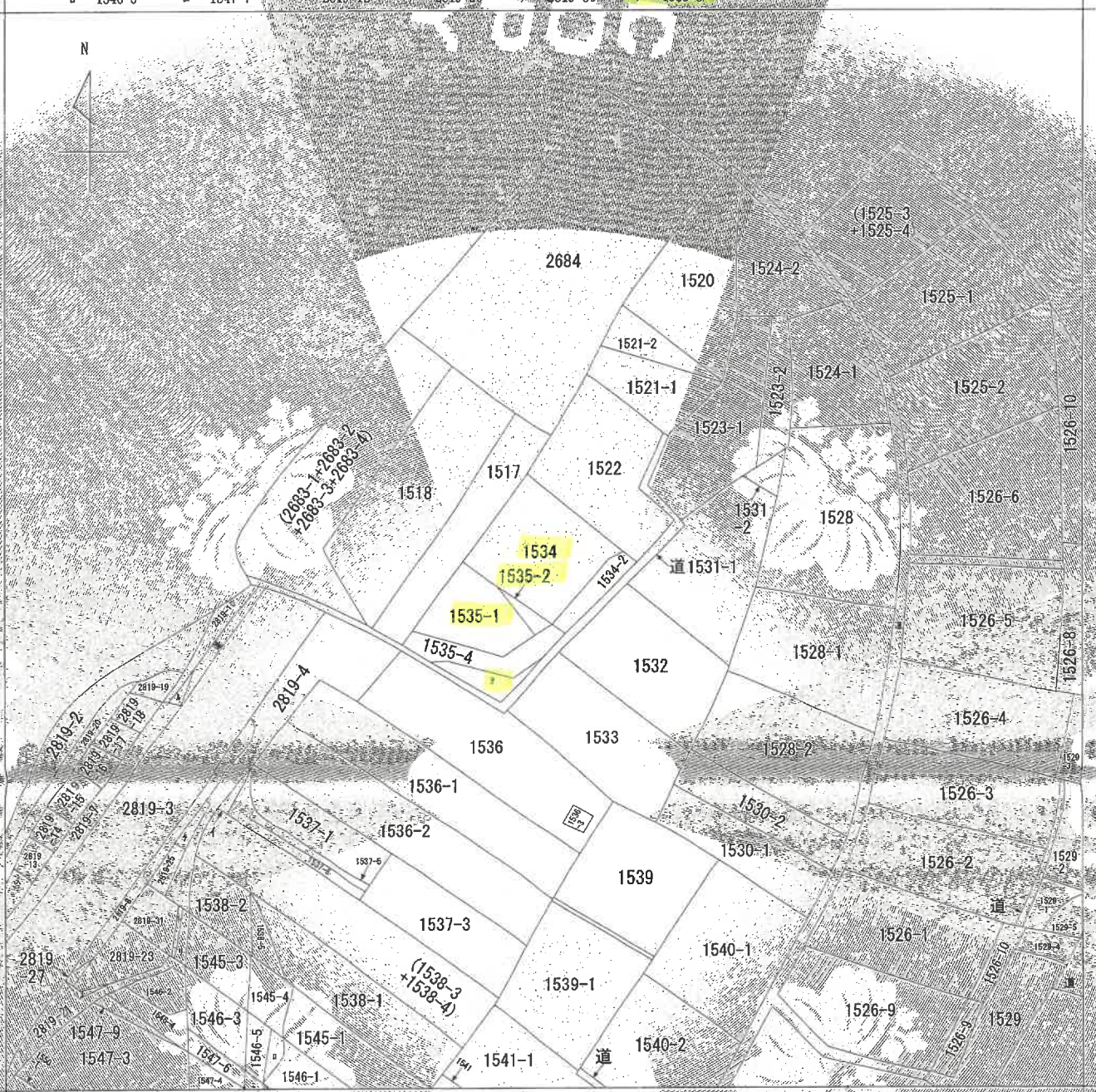
本報告書は、あくまでも現況調査時に関係人等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
R5年12月7日(木) 8:40 ~9:10	松江地方法務局出雲支局(1)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
同日 11:25 ~12:05	物件所在地(1)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
同日 13:20 ~13:45	松江地方法務局出雲支局(2)	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
R5年12月18日(月) 18:20 ~18:30	物件所在地(2)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
R6年1月4日(木) 9:30 ~9:50	物件所在地(3)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 不在文書差置
R6年1月10日(水) 13:40 ~15:00	物件所在地(4)	物件調査, 占有調査, 計測, 写真撮影, 評価人同行, 面談C
R6年1月11日(木)	執行官室	照会書B(84円)
R6年1月15日(月) 14:25 ~14:30	執行官室	電話B
(特記事項)		
R6年1月10日(水)	不在が予想されたので, 立会人を同行して臨場した。	

イ 1537-4 ハ 1547-2 ア 1547-8 カ 2819-24 ク 2819-28 ケ 2819-30
 □ 1546-6 ニ 1547-7 コ 2819-12 ケ 2819-26 コ 2819-30 ケ 2819-30
 7 1535-3



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
五十猛町

請求部	所在	大田市五十猛町字高浜		地番	1534番	
出力	縮尺	不明	精度	区分	座標系	番号又は記号
作成年月日	備付年月日	(原区)		平成5年10月1日	補記事項	
	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年12月7日
 松江地方法務局出雲支局
 登記官

縮小約70%
 (A3→A4に縮小)

請求番号：2-1
 (1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日 平成27年1月24日

これは図面に記されている内容をもとに作成した書面である。
令和5年12月7日 松江地方支務局出納係 登記官

地積測量図
地番 1534-1
土地の所在 大田市五十壱町字高浜

平成 年 月 日 登記

既知点の名称・座標値・種類

点名	X	Y	測法の種類
国交管理線 4-40-6-2	-90047.986	23979.137	真鍮製金属標
国交管理線 4-40-5-3	-90381.722	23716.811	真鍮製金属標

参照点の名称・座標値・種類

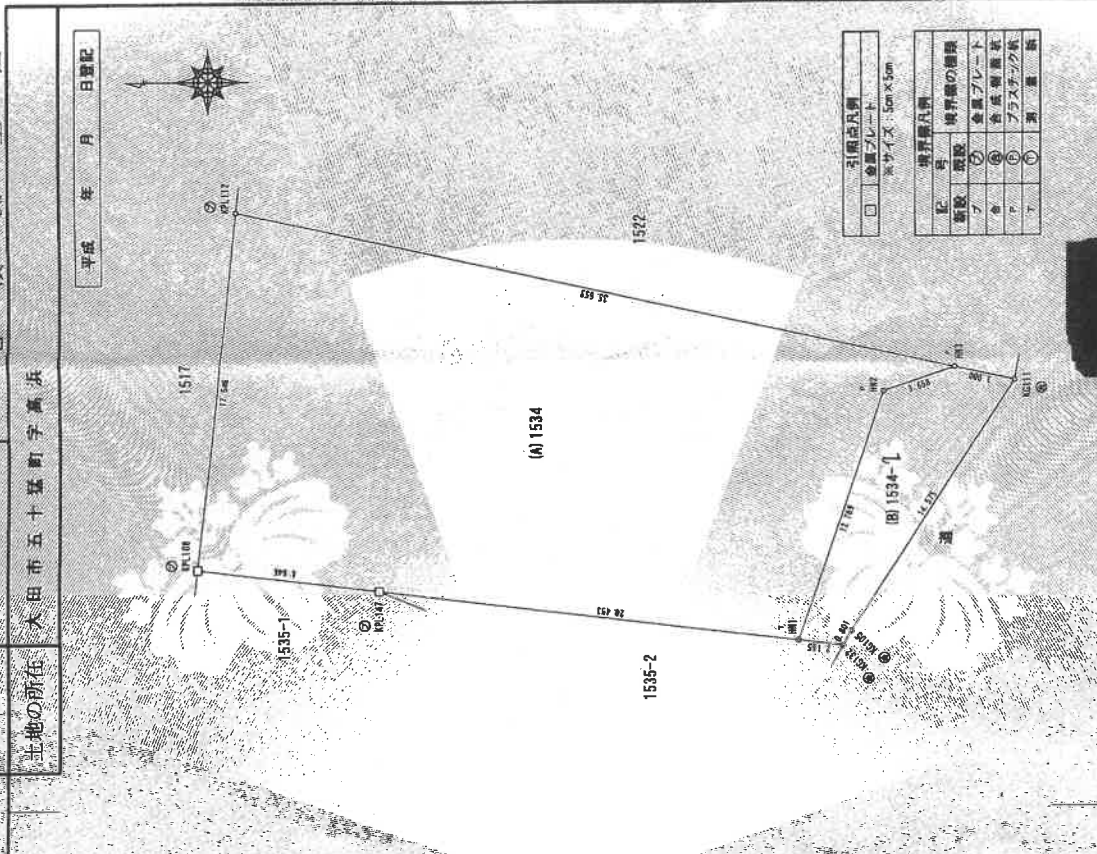
点名	X	Y	測法の種類
KPL108	-90073.891	23948.257	金属プレート
KPL147	-90080.671	23947.174	金属プレート

座標式積表

地番点	X	Y	(Xn+1 - Xn-1) Y	辺長
(B) 1534-1				
KG111	-90111.520	23957.278	-121535.271294	3.000
HK3	-90108.592	23957.932	153187.017208	3.658
HN2	-90105.126	23956.761	182598.432342	12.789
HN1	-90100.970	23944.666	48056.944662	2.165
KG132	-90103.119	23944.401	-61034.278149	0.801
KG105	-90103.519	23945.095	-201162.743095	14.575
	総面積		110.101674	
	面積		55.050837	
	地積		55.05	m ²

地番点	X	Y	(Xn+1 - Xn-1) Y	辺長
(A) 1534				
HN3	-90108.592	23957.932	750625.967492	35.653
KPL112	-90073.795	23965.700	879565.155700	17.546
KPL108	-90073.891	23948.257	-164668.215132	8.846
KPL147	-90080.671	23947.174	-696359.872746	20.453
HN4	-90100.970	23944.666	-585566.807030	12.789
HN2	-90105.126	23956.761	-182598.432342	3.658
	総面積		997.795942	
	面積		498.897971	
	地積		498.89	m ²
	合計面積		553.948806	m ²

測地系	世界測地系
平面座標系	四角
測量年月日	平成26年11月10日



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

鳥取県大田市長

(平成27年1月23日作成)

縮小約70% (A3→A4に縮小)

令和5年12月7日
松江地方建設部出雲支局

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(9枚目の2)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

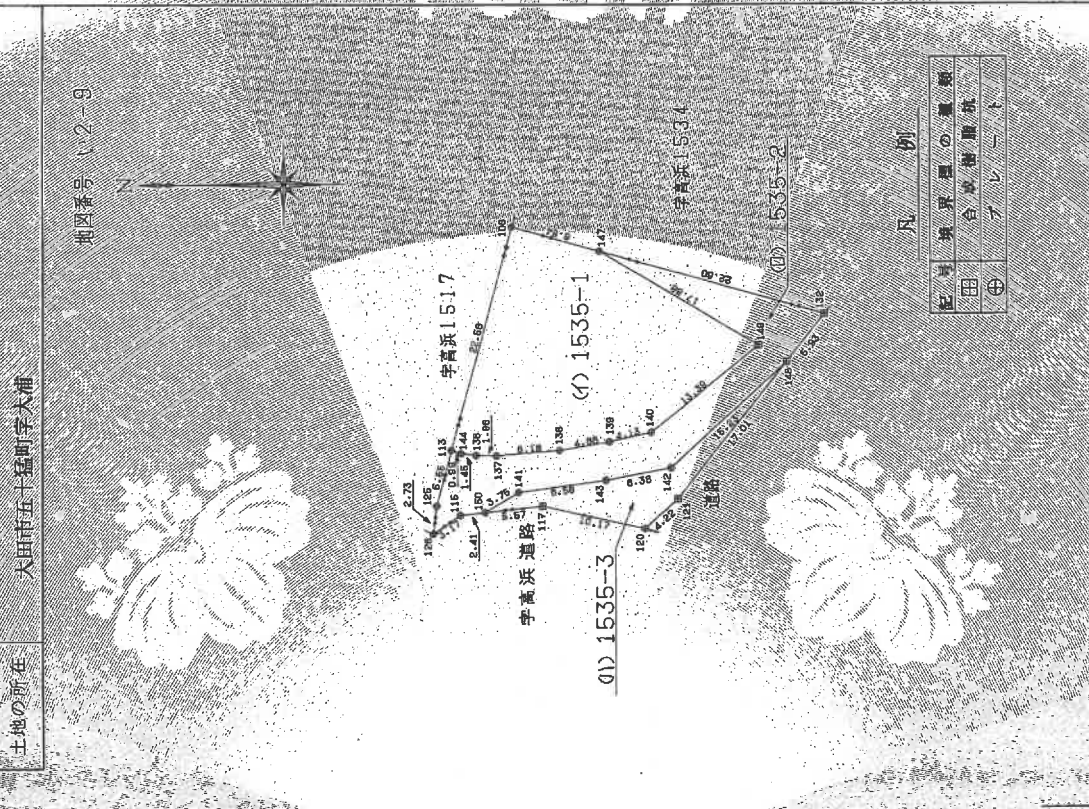
請求番号: 2-5

登記年月日: 平成10年6月23日

H10.6.23

地積測量図

地番 1535-1, 1535-2, 1535-3
土地の所在 大田市五十猛町字大浦



地番	NO.	X	Y	辺長	積
④ 1535-1	108	556.4580	504.4772	22.58	106.113
	113	503.8790	504.4599	0.99	148.144
	144	503.8359	505.4444	1.45	144.136
	136	504.0299	506.8794	1.96	137.137
	137	504.4918	508.7814	6.18	138.138
	138	506.5541	514.9089	4.88	139.139
	139	508.5986	519.0372	4.13	140.140
	140	510.5104	522.7027	13.39	149.149
	149	521.3902	530.5082	4.13	139.138
	147	526.3141	513.3204	17.88	149.147
108	526.4560	504.4772	8.84	147.108	
借面積		803.507439			400.75 ㎡
面積		400.7532195			400.75 ㎡
④ 1535-2	149	521.3902	530.5082	13.39	149.149
	140	510.5104	522.7027	4.13	140.139
	138	508.5986	519.0372	4.88	139.138
	137	506.5541	514.9089	6.18	138.137
	136	504.4918	508.7814	1.96	137.136
	144	503.8359	505.4444	1.45	136.144
	113	503.8790	504.4599	0.99	144.113
	126	498.3335	504.4577	5.55	113.125
	126	496.8348	504.8511	2.73	126.126
	115	498.0474	506.9071	3.17	115.115
150	498.9144	509.1554	2.41	115.150	
141	501.6070	511.7594	3.75	150.141	
143	504.9030	519.6567	8.56	141.143	
142	507.8431	525.4177	6.38	143.142	
148	520.5143	533.5658	15.23	142.148	
132	526.9514	535.9204	5.93	148.132	
147	526.3141	513.3204	22.60	147.147	
149	521.3902	530.5082	17.88	147.149	
借面積		405.187445			202.59 ㎡
面積		202.5937225			202.59 ㎡
④ 1535-3	148	520.5143	533.5658	15.23	148.142
	142	507.8431	526.4177	6.38	142.143
	143	504.9030	519.6567	8.56	143.141
	141	501.6070	511.7594	3.75	141.150
	150	498.9144	509.1554	5.57	150.117
	117	500.9186	514.3530	10.47	117.120
	120	501.3568	524.5160	4.22	120.121
	121	504.9037	526.8055	17.01	121.148
	148	520.5143	533.5658	17.01	121.148
	148	520.5143	146.055420		73.02 ㎡
借面積		73.0279100			73.02 ㎡

公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

合計面積 676.37515210㎡

区	大田
町	五十猛
字	高浜
番	1535-1, 1535-2, 1535-3

凡例

申請人
縮尺 1/500

製作者
土地測量士
平成10年4月10日作成
0231013

登記年月日：平成27年4月24日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和5年12月7日 松江地方法務局出書受領

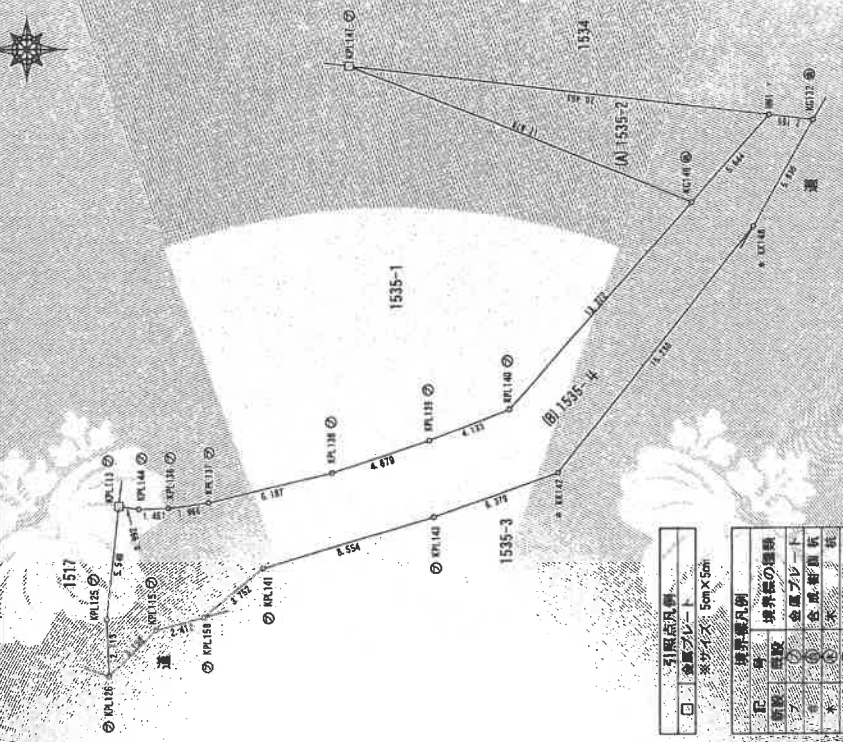
登記号

土地積測量図

地番 1535-2 1535-4
土地の所在 大田市五十猛町字大浦

平成 年 月 日 登記

地系	世界測地系
平面直角座標系	Ⅲ系
測量年月日	平成26年3月10日



引張点記号	○
金庫プレート	□
※サイズ：5m×5m	

境界線凡例	
区画境界線	—
境界線の種類	○
金庫プレート	□
金庫影線	■
測量影線	■

点名	X	Y	座標の種類
国交管理線 4-40-6-2	-90047.968	23879.137	真観測金庫
国交管理線 4-40-6-3	-90181.722	23716.818	真観測金庫

点名	X	Y	座標の種類
KPL113	90069.483	23925.804	金庫プレート
KPL147	90000.671	23947.174	金庫プレート

座標求積表

地番	(A)1535-2	(B)1535-4	(C)1535-3	(D)1535-1
測点	X	Y	(Xn-1)	Yn-1
KPL113	90069.453	23925.804	37778.844516	5.5466
KPL125	-90068.956	23920.290	11362.137750	2.713
KPL126	-90068.978	23917.579	-57688.200548	3.158
KPL115	-90071.268	23919.755	-110533.187855	2.412
KPL150	-90073.598	23920.376	-124792.601592	3.752
KPL141	-90076.485	23922.775	-265207.883650	8.554
KPL143	-90084.685	23925.211	-340144.724787	6.379
KK142	-90090.702	23927.331	-371017.194486	15.230
KK148	-90100.191	23939.244	-297253.592748	5.930
KG132	-90103.119	23944.401	-18652.688379	2.165
HNI	-90100.970	23944.666	140962.248742	5.644
KG149	-90097.232	23940.437	302774.706739	13.372
KPL140	-90088.323	23930.465	305185.220145	4.133
KPL139	-90084.479	23928.944	202606.368848	4.879
KPL138	-90079.856	23927.384	254683.07296	6.187
KPL137	-90073.835	23925.957	190689.87290	1.966
KPL136	-90071.886	23925.698	81347.376600	1.451
KPL144	-90070.435	23925.557	58211.123481	0.992
併面積			309.905362	
地積			154.952681	

地番	(A)1535-2	(B)1535-4	(C)1535-3	(D)1535-1
測点	X	Y	(Xn-1)	Yn-1
KPL147	-90080.678	23947.174	49514.536412	7.978
KG149	-90097.232	23940.437	485966.931663	5.674
HNI	-90100.970	23944.666	396547.613628	20.53
併面積			95.219325	
地積			47.6096875	

合計面積 202.5623685 m²

作成者 大田市職員

縮尺 1/250 (平成27年4月23日作成)

申請人 島根県大田市農

縮尺 1/250

公用

登記年月日：平成10年6月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年12月7日 松江地方建築局 出雲支局

(11枚目)

縮小約70%
(A3→A4に縮小)

請求番号：2-2

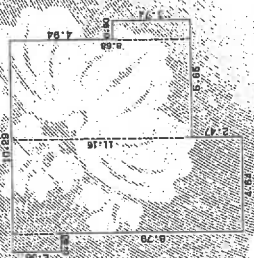
建物図面

各階平面図

家屋番号 1534番

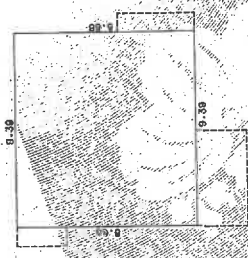
建物の所在 大田市五十坪町字高浜1534番地
大田市五十坪町字六福1535番地2

地四番号 12-9



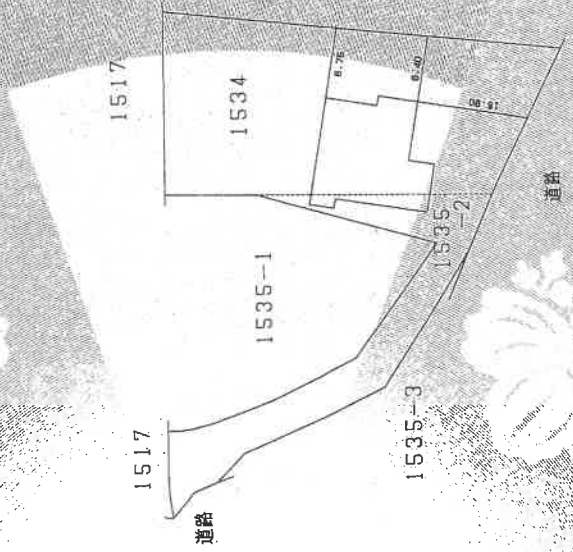
求積表

0.90 x 2.36 =	2.1240
4.64 x 11.15 =	51.7360
4.75 x 8.68 =	41.2300
0.90 x 3.74 =	3.3660
合計	98.4560
床面積	98.45 m ²



求積表

9.39 x 9.39 =	88.1562
合計	81.5092
床面積	81.50 m ²



作製者
土屋調製士
家屋

平成10年6月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人

特分30分の17

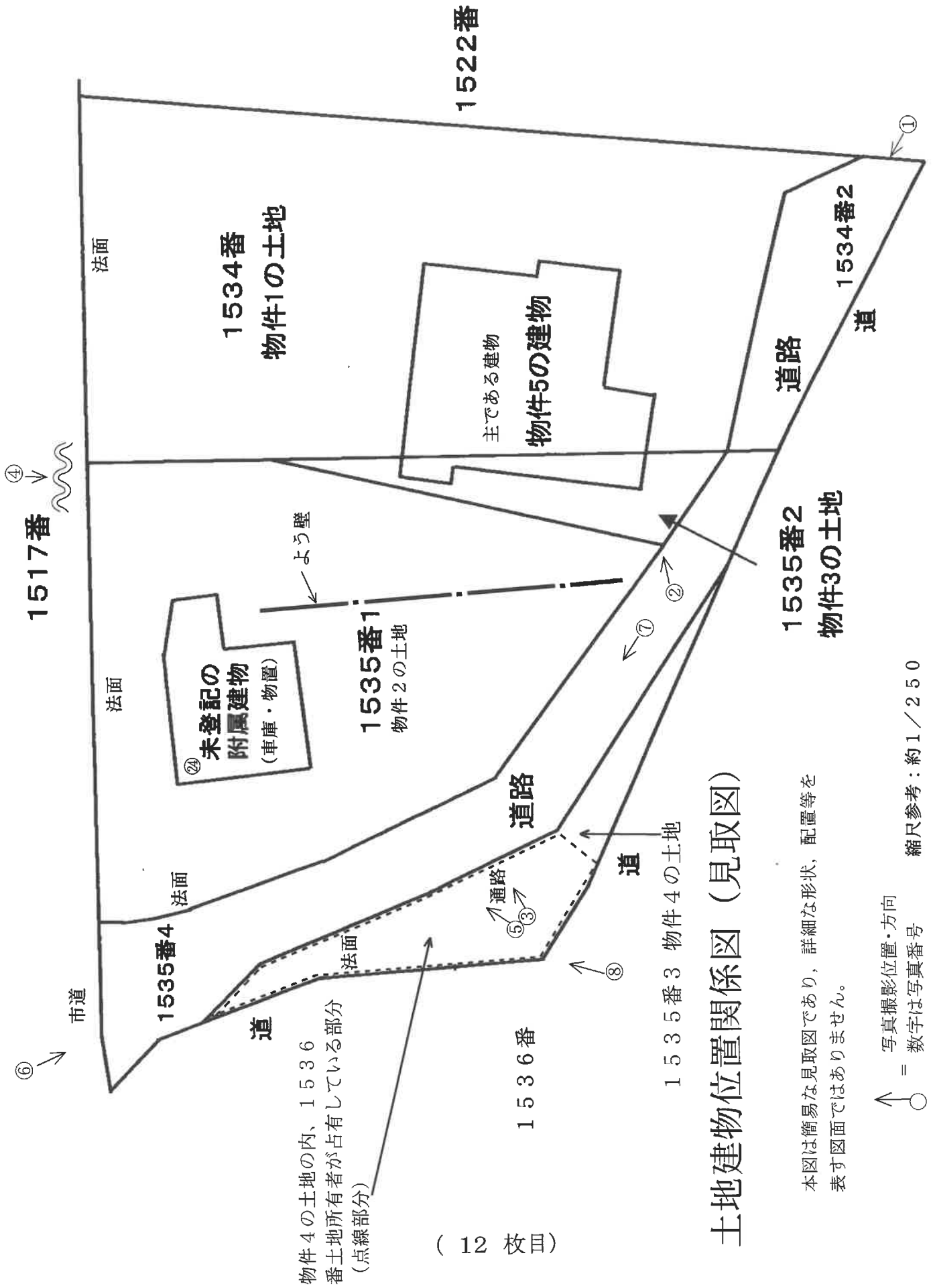
特分30分の18

縮尺 1/500

0051114

(基準紙)

COPY



土地建物位置関係図 (見取図)

本図は簡易な見取図であり、詳細な形状、配置等を表す図面ではありません。

↑ = 写真撮影位置・方向
○ = 数字は写真番号

縮尺参考：約1/250

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16

壁の汚損がある。



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



令和 5 年 (又) 第 14 号
令和 6 年 1 月 10 日 現地調査
令和 6 年 1 月 30 日 評 価

松江地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 裕 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 510,000 円
物件2(土地)	金 410,000 円
物件3(土地)	金 50,000 円
物件4(土地)	金 70,000 円
物件5(建物)	金 2,050,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3、4、5の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2、3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	大田市五十猛町字高浜 1534番 宅地 498.89㎡	同 左
2	所在地 地積	大田市五十猛町字大浦 1535番1 宅地 400.75㎡	同 左
3	所在地 地積	大田市五十猛町字大浦 1535番2 宅地 47.60㎡	同 左
4	所在地 地積	大田市五十猛町字大浦 1535番3 雑種地 73㎡	同 左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大田市五十猛町字高浜 1534番地 大田市五十猛町字大浦 1535番地2 1534番 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階 98.45㎡ 2階 81.50㎡	同 左 現況構造は、軽量鉄骨造 スレート葺2階建である。
番号	特記事項		
1、2、 3、4	・ 物件1、2、3、4土地についての評価対象は、共有持分2分の1である。		
5	・ 未登記の附属建物（木造スレート葺平家建 車庫・物置 41.62㎡）が存在する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件1、2、3)

位置・交通	JR山陰本線「五十猛」駅の南西方約1.3km(道路距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	中心市街地の西方郊外に位置し、一般住宅が散在する住宅地域である。 標準的使用は低層戸建住宅の敷地である。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —	
画地条件	地積	物件1 498.89 m ² 物件2 400.75 m ² 物件3 47.60 m ² 合計 947.24 m ²	形状 : 不整形 間口 : 約 52 m 奥行 : 約 20~35 m 地勢 : 平坦地 (約2m画地内段差あり)
接面道路の状況	道路種類 高低差 接面関係	南西側幅員約2.7~5m舗装道路(市道認定なし、行き止まり) 北側部分は道路より0~約4.5m高く、南側部分は道路より0~約1.5m低い 中間画地	
土地の利用状況等	後記物件5の建物の敷地である。 北側隣地は小学校の通路であり、約4.5~6.5mの高低差がある。 発令外建物 なし		
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	(注)供給処理施設における「あり」とは前面道路に本管があり、かつ敷地内まで引込まれている状態であることをいう。「なし」とはそれ以外の場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 大田市役所教育部石見銀山課 での調査結果による。 ・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 県央保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌汚染の有無については詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。 		

(物件4)

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「五十猛」駅の南西方約1.3km(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中心市街地の西方郊外に位置し、一般住宅が散在する住宅地域である。 標準的使用は低層戸建住宅の敷地である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 73 m ² 形 状 相当不整形 間 口 約 33 m 奥 行 約 5 m 地 勢 緩傾斜地	
接面道路の状況	道路種類	北東側幅員約2.7～5m舗装道路(市道認定なし、行き止まり)
	高低差	北側部分は道路より0～約3m高く、南側部分は道路より0～約0.5m高い
	接面関係	中間画地
土地の利用状況等	北側部分は他人所有の1536番土地の法面及び同土地建物への通路として占有されている。(占有権限は平成18年4月、土地共有者との口頭による無償の使用借) 南側部分は雑種地で、土地共有者が占有している。 西側隣地は戸建住宅地である。 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道	—
	ガス配管	—
	下水道	—
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 … 大田市役所教育部石見銀山課 での調査結果による。 ・ 水質汚濁防止法に係る特定施設の届出はない。 … 県央保健所環境保全課 での調査結果による。 尚、土壌汚染の有無については詳細な調査未了のため、買主負担で別途専門家による調査が必要となる場合があることに留意すること。 	

2 建物の概況及び利用状況

(物件5)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成 10 年 1 月 16 日 新築 経過年数 : 26 年 経済的残存耐用年数 : 5 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス貼 ほか 天 井 : クロス貼、板張り ほか 床 : フローリング、畳 ほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 その他 : 特になし
床面積(現況)	1 階 98.45㎡ 2 階 81.50㎡ 延床面積 179.95㎡
現況用途等	現況用途 : 現況調査報告書記載のとおり。 間取り : 現況調査報告書記載のとおり。
品 等	普 通
保守管理の状態	やや不良
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・建物内には、ネコなどの小動物の臭いがし、ネコ用のトイレも置いてあった。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日： 平成 10 年頃新築 経過年数： 26 年 経済的残存耐用年数： 5 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： ボード 内 壁： 現し 天 井： 現し 床： 土間コンクリート 設 備： 電気 その他： 特になし
床面積(現況)	41.62㎡
現況用途等	現況用途： 現況調査報告書記載のとおり。 間取り： 現況調査報告書記載のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	やや不良
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1、2、3、4）

下記のとおり基礎となる価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,000	0.53	498.89	0.90	$\frac{1}{2}$	1,190,000
2			400.75		$\frac{1}{2}$	960,000
3			47.60		$\frac{1}{2}$	110,000
4		0.39	73	$\frac{1}{2}$	140,000	

ア 標準画地価格：

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

地価調査 大田(県) - 9

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d÷ア
8,100円/㎡	$\frac{98.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	10,000円/㎡

- ◇ 時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正： 特になし
- ◇ 地域格差： 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 近隣地域の標準的な画地と比較した各物件の個別的要因

○物件1、2、3

幅員・構造	0.90
地勢	0.90
地積過大	0.85
形状	0.95
高低差	0.90
画地内段差	0.90
相乗積	0.53

○物件4

幅員・構造	0.90
地勢	0.90
雑種地	0.85
地積過小	0.90
形状	0.70
高低差	0.90
相乗積	0.39

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格（物件5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5 主である建物	130,000	179.95	0.163	3,810,000
5 附属建物 (未登記)	35,000	41.62	0.163	240,000
合 計				4,050,000

ウ 現価率：

○主である建物

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価
26 年	5 年	31 年	5 %	20 %

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.163}$$

○附属建物(未登記)

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価
26 年	5 年	31 年	5 %	20 %

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.163}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2、3については土地利用権等価格を控除した後に競売市場修正等を施し、物件5については土地利用権等価格を加算した後に競売市場修正等を施し、物件4については競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,190,000	0.10	法定地上権不成立	120,000
2	960,000	0.10	法定地上権不成立	100,000
3	110,000	0.10	法定地上権不成立	10,000
合 計				230,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ		占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,190,000	-	120,000		0.80	0.60	510,000
2	960,000	-	100,000		0.80	0.60	410,000
3	110,000	-	10,000		0.80	0.60	50,000
4	140,000				0.80	0.60	70,000
5	4,050,000	+	230,000	1.00	0.80	0.60	2,050,000
一括価格(合計)							3,090,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土地が共有持分2分の1の売却であることを考慮すれば、不動産市場における流通性に劣るものと判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格〔大田(県)－9〕

所 在 : 大田市仁摩町馬路字池ノ浜1736番20
価 格 : 8,100円/㎡
位 置 : JR山陰本線「馬路」駅の南西方約200m(道路距離)に位置する。
価格時点 : 令和5年7月1日
地 積 : 307㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面道路 : 北西側4.1m市道に接面
用途指定等 : 無指定(建蔽率70%・容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	3,277,707円		
	課税面積	498.89㎡	(1㎡当り 6,570円)
物件2	2,632,927円		
	課税面積	400.75㎡	(1㎡当り 6,570円)
物件3	312,732円		
	課税面積	47.60㎡	(1㎡当り 6,570円)
物件4	426,320円		
	課税面積	73.00㎡	(1㎡当り 5,840円)
物件5	4,823,321円		
(主たる建物)	課税面積	179.98㎡	(1㎡当り 26,799円)
〃	221,654円		
(未登記の附属建物)	課税面積	41.62㎡	(1㎡当り 5,326円)

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価をするに当って参考とした価格にすぎない。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

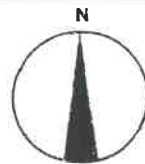
第7 附属資料

- 1 位置図(縮尺1/15,000)
- 2 公図写(法務局備付)
- 3 地積測量図(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図(法務局備付)

以 上

位置図

縮尺 1 / 15,000



大田市役所
「大田都市計画総括図」
167%に拡大

既知点の名称・座標値・種類

点名	X	Y	種類の種類
国交省管理線 4-NO.6-2	90047.966	23879.137	真鍮製金庫線
国交省管理線 4-NO.6-3	90161.722	23716.811	真鍮製金庫線

引張点の名称・座標値・種類

点名	X	Y	種類の種類
KPL108	90071.891	23948.257	金属プレート
KPL147	90080.671	23947.174	金属プレート

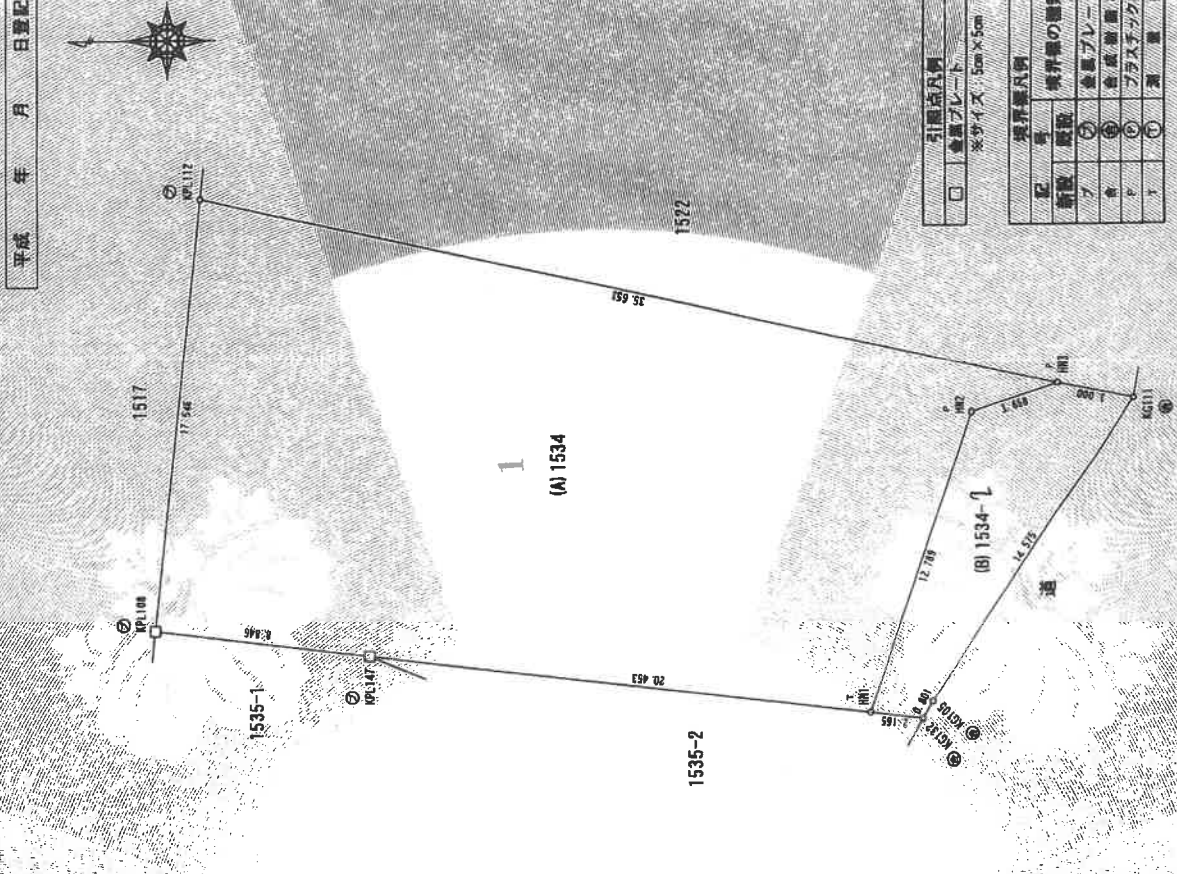
座標求積表

地番	測点	X	Y	(Xn+1 - Xn-1) Y	辺長
B) 1534-1	KG111	-90111.520	23957.278	-121535.271294	3.000
	HN3	-90108.592	23957.932	153187.017208	3.658
	HN2	-90105.126	23956.761	182598.432342	12.789
	HN1	-90100.970	23944.666	48056.944662	2.165
	KG132	-90103.119	23944.401	-61034.278149	0.801
	KG105	-90103.519	23945.095	-201162.743095	14.575
		倍面積		110.101674	
		面積		55.050837	
		地積		55.05	m ²

地番	測点	X	Y	(Xn+1 - Xn-1) Y	辺長
A) 1534	HN3	-90108.592	23957.932	750625.967492	35.653
	KPL112	-90073.795	23965.700	879566.155700	17.546
	KPL108	-90071.891	23948.257	-164668.215132	3.446
	KPL147	-90080.671	23947.174	-696359.872746	20.453
	HN1	-90100.970	23944.666	-585566.807030	12.789
	HN2	-90105.126	23956.761	-182598.432342	3.658
		倍面積		997.795942	
		面積		498.897971	
		地積		498.89	m ²

合計面積 553.948808 m²

測地系	世界測地系
平面座標系	東京
測量年月日	平成26年3月10日



引張点凡例

□	金属プレート	※サイズ 5cm×5cm
---	--------	--------------

境界線凡例

記号	種類	境界線の種類
○	真鍮製金庫線	境界線の種類
○	金属プレート	境界線の種類
○	真鍮製金庫線	境界線の種類
○	プラスチック板	境界線の種類
○	測量	境界線の種類

B4 → A4 81%に縮小

地積測量図

① 1535-1 ~ 3

地番 1535-1, 1535-2, 1535-3

土地の所在 大田市五十猛町字大浦

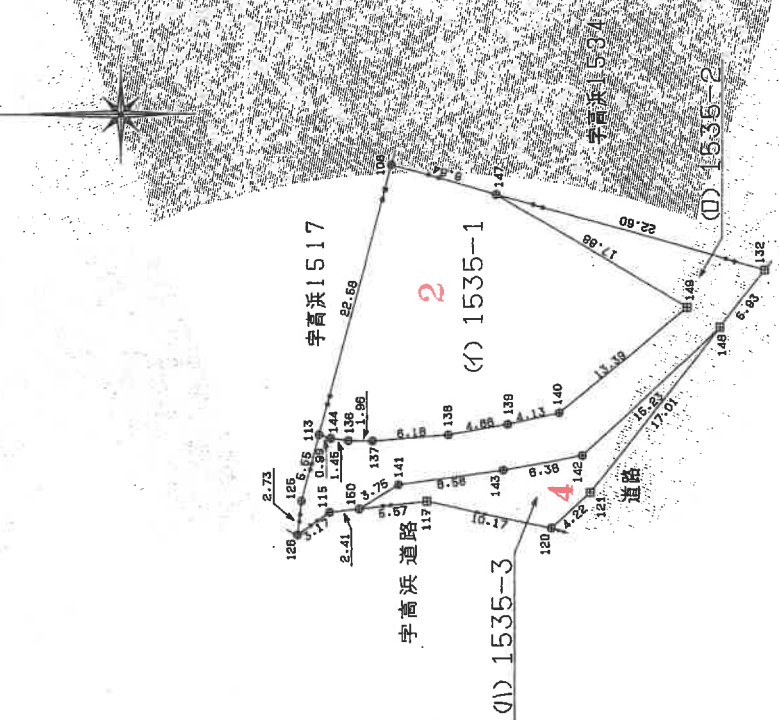
座標求積表

地番 NO	X	Y	辺長	測線	
① 1535-1	526.4560	504.4772	22.58	108	
	504.4599	504.4599	0.99	113	
	503.8359	505.4444	1.45	144	
	504.0299	506.8794	1.96	136	
	504.4918	508.7814	6.18	137	
	506.6541	514.6089	4.88	138	
	508.5986	519.0372	4.13	139	
	510.5104	522.7027	13.39	140	
	521.3902	530.5082	17.86	149	
	526.3141	513.3204	8.84	147	
	526.4560	504.4772	8.84	108	
	倍面積 801.507439				400.75 ㎡
	面積 400.7537195				㎡ 地積
	② 1535-2	521.3902	530.5082	13.39	149
		510.5104	522.7027	4.13	140
		508.5986	519.0372	4.88	139
		506.6541	514.6089	6.18	138
		504.4918	508.7814	1.96	137
504.0299		506.8794	1.45	136	
503.8359		505.4444	0.99	144	
503.8790		504.4599	5.55	113	
498.3335		504.4577	2.73	125	
495.6348		504.8511	3.17	126	
498.0474		506.9071	2.41	115	
498.9144		509.1554	3.75	150	
501.6070		511.7594	8.56	141	
504.9030		519.6567	6.38	143	
507.6431		525.4177	15.23	142	
520.5143		533.5658	5.93	148	
525.9514		535.9204	22.60	132	
526.3141		513.3204	17.86	147	
521.3902	530.5082	17.86	149		
倍面積 405.187445				202.59 ㎡	
面積 202.5937225				㎡ 地積	
③ 1535-3	520.5143	533.5658	15.23	148	
	507.6431	525.4177	6.38	142	
	504.9030	519.6567	8.56	143	
	501.6070	511.7594	3.75	150	
	498.9144	509.1554	5.57	150	
	500.9186	514.3530	10.17	117	
	501.3566	524.5160	4.22	120	
	504.9037	526.8055	17.01	121	
	520.5143	533.5658	17.01	148	
	倍面積 146.055420				73.02 ㎡
面積 73.0277100				㎡ 地積	

公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

合計面積 676.3751520㎡

地図番号 い2-9



凡例

記号	境界線の種類
田	合成樹形杭
⊕	ブレート

B4 → A4 81%に縮小

作製者

土地測量調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成10年 4月10日作製)

土地の所在 大田市五十坪町字大浦

平成 年 月 日登記

測量地系	世界測地系
平面座標系	東京
測量年月日	平成25年3月30日

既知点の名称・座標値・種類

点名	X	Y	種類の種類
国交省管理線 4-H0 6-2	-90047.986	23879.137	真鍮製金風機
国交省管理線 4-H0 6-3	-90181.722	23716.811	真鍮製金風機

引照点の名称・座標値・種類

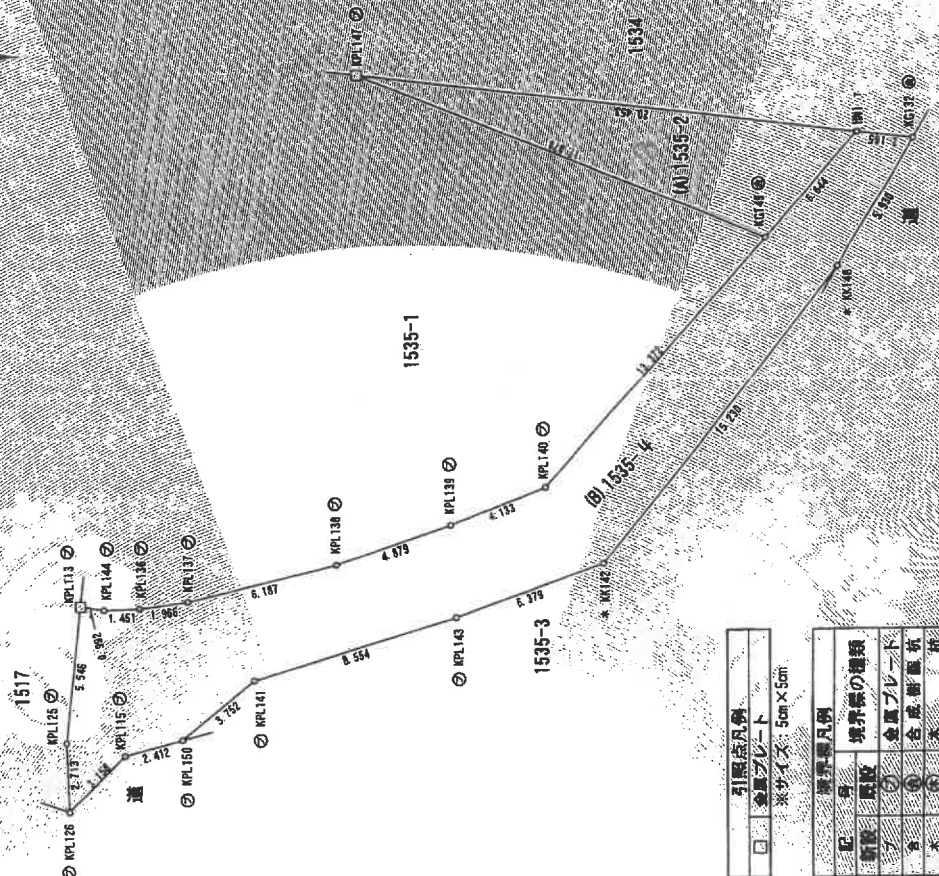
点名	X	Y	種類の種類
KPL113	-90069.453	23925.804	金属プレート
KPL147	-90080.671	23947.174	金属プレート

座標値求積表

地番	(X _n -1)	Y	(X _n +1)	Y	辺長
KPL113	-90069.453	23925.804	37778.844516	5.346	2.713
KPL125	-90068.856	23920.290	11362.137750	2.713	3.158
KPL126	-90068.978	23917.579	-57689.200548	2.412	3.752
KPL115	-90071.268	23919.755	-110533.187855	8.554	6.379
KPL150	-90073.599	23920.376	-124792.601592	8.554	15.230
KPL141	-90076.485	23922.775	-265207.883650	8.554	2.165
KPL143	-90084.685	23925.211	-340144.724787	8.554	5.644
KK142	-90090.702	23927.331	-371017.194486	8.554	13.372
KK148	-90100.191	23939.244	-297253.592748	8.554	4.879
KG132	-90103.119	23944.401	-18652.688379	8.554	6.187
HN1	-90097.232	23940.437	302774.706739	8.554	1.966
KG149	-90088.323	23930.465	305185.220145	8.554	0.992
KPL140	-90084.479	23928.944	202606.368848	8.554	154.95
KPL138	-90079.856	23927.384	254683.075296	8.554	
KPL137	-90073.835	23925.957	190689.877290	8.554	
KPL136	-90071.886	23925.698	81347.376600	8.554	
KPL144	-90070.435	23925.557	58211.123481	8.554	
		総面積	309.905362		
		面積	154.952681		
		地積	154.95		

地番	(X _n -1)	Y	(X _n +1)	Y	辺長
KPL147	-90080.671	23947.174	89514.536412	17.878	5.644
KG149	-90097.232	23940.437	-485966.930663	5.644	20.453
HN1	-90100.970	23944.666	396547.613626	5.644	
		面積	95.219375		
		面積	47.6096875		
		地積	47.60		

合計面積 202.5623685 m²



引照点凡例
金属プレート
※サイズ: 5cm×5cm

記号	境界線の種類
○	金属プレート
●	合成樹脂板
△	木
□	測量

作成者

大田市職員

縮尺
(平成 27 年 4 月 23 日作成)

申請人

鳥取県大田市長

縮尺

250

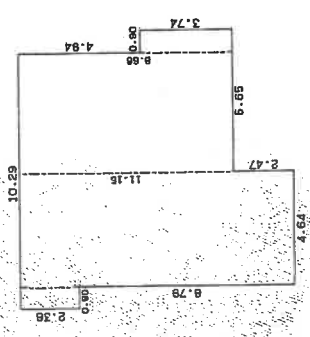
B4 → A4 81%に縮小

H10.6.23

建築物各階平面図

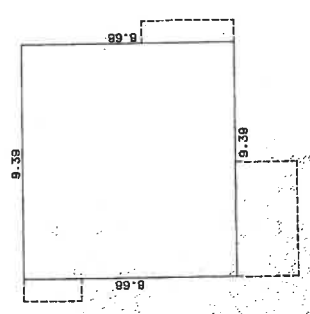
家屋番号	15...番
建物の所在	大田市五十猛町字高添1534番地 大田市五十猛町字大瀬1535番地2

地図番号 い2-9



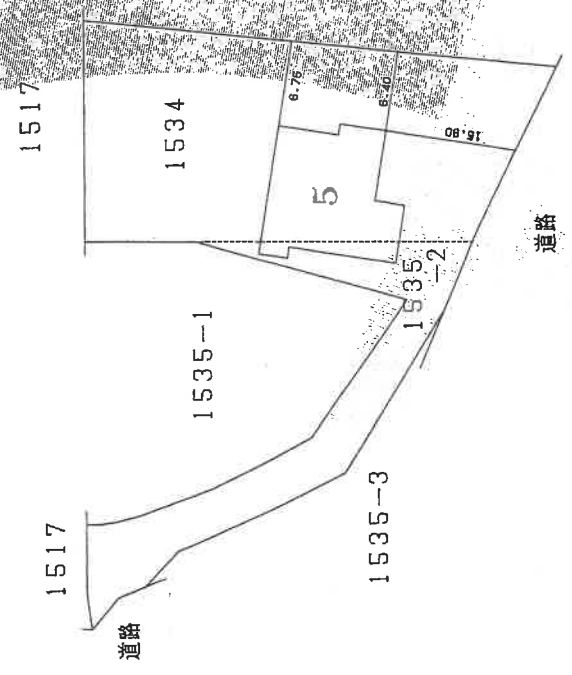
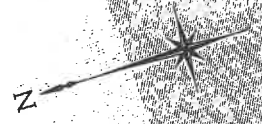
求積表

0.90 x 2.36	=	2.1240
4.64 x 11.15	=	51.7360
4.75 x 9.66	=	41.2300
0.90 x 3.74	=	3.3660
合計		98.4560
床面積		98.45 m ²



求積表

9.39 x 9.66	=	81.5052
合計		81.5052
床面積		81.50 m ²



(基準源納)

B4 → A4 81%に縮小

作製者	出雲市塩谷町1... 土地調査士 家屋	縮尺	1 / 250	申請人	持分3.0分の17	縮尺	1 / 500
					持分3.0分の13		

平成 10年 6月 23日(作製)

(日 議 選 12)